

4.7.2023
UUSIKAUPUNKI
ANENKARIN
RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

Tämä ranta-asemakaavamuutoksen selostus koskee 22.9.2023 laadittua ranta-asemakaavakarttaa

Sisällys

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	3
1.1 Tunnistetiedot	3
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	3
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista.....	3
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Ranta-asemakaava.....	4
2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen.....	4
3 LÄHTÖKOHDAT	4
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista.....	4
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2 Luonnonympäristö.....	4
3.1.3 Rakennettu ympäristö	7
3.1.4 Maanomistus	8
3.2 Suunnittelutilanne	8
3.2.1 Kaava-alueen koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	8
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve.....	10
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	10
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	10
4.3.1 Osalliset	10
4.3.2 Vireille tulo	11
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	11
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	11
4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet.....	12
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	12
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	12
5.1 Kaavan rakenne	12
5.1.1 Mitoitus	12
5.1.2 Palvelut	13
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	13
5.3 Aluevaraukset.....	13
5.4 Kaavan vaikutukset.....	13
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonmaisemaan.....	13

5.4.2 Vaikutukset kunnan talouteen	14
5.4.3 Yleiskaavallinen tarkastelu	14
5.5 Ympäristön häiriötekijät	15
5.6 Kaavamerkinnt ja – määräykset	15
6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	16
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus	16
6.2 Toteutuksen seuranta.....	16
LIITTEET Kts. liiteluettelo, kohta 1.4	16

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

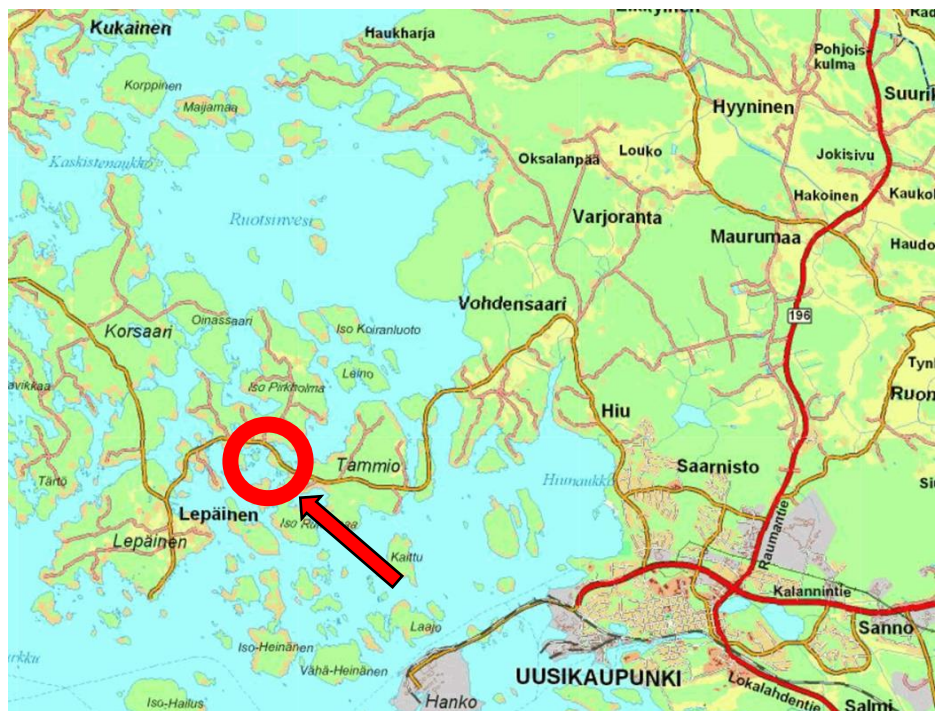
1.1 Tunnistetiedot

Anenkarin ranta-asemakaavan muutos 2

Uusikaupunki, Aninkari, 895-472-4-64

1.2 Kaava-alueen sijainti

Ranta-asemakaavan muutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle, jonka koko on noin 1,15 ha. Suunnittelualue sijaitsee Aninkarilla, n. 5 km Uudenkaupungin keskustasta luoteeseen (linnuntietä).



Ranta-asemakaava-alueen sijainti

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Ranta-asemakaavanmuutoksen tavoitteena on muuttaa RA-korttelialue AO-korttelialueeksi (erillispientalojen korttelialue). Samalla rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala nostettaisiin rakennusjärjestyksen mukaisesti kolmeensataan (300m²) kerrosalaneliöön.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Asemakaavakartta, kaavamerkinnot ja –määräykset
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
- Liite 3. Seurantalomake (Ehdotusvaiheessa)
- Liite 4. Luontoselvitys (Envibio Oy, 2.6.2024)

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan laatiminen lähti liikkeelle kiinteistön 895-472-4-64 omistajan aloitteesta alustavilla neuvotteluilla kunnan kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 4.9.2023.

Kaupunginhallitus päätti kuuluttaa kaavan vireille 9.11.2023 ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville 30.11.2023-5.1.2024 väliselle ajalle.

2.2 Ranta-asemakaava

Kaavoitettavan alueen koko on noin 1,15 ha. Alue osoitetaan AO-1-korttelialueeksi (Erillispientalojen korttelialue) sekä M-alueeksi (Metsätalousalue).

2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen

Rakennusvalvonta ja kunnanhallitus seuraavat ja valvovat kaavan määräysten toteuttamista sekä teiden, kunnallistekniikan ja laitureiden rakentamista.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Muutosalueen rantaviivan pituus on n. 140 metriä. Kiinteistö 895-472-4-64 on rakentamaton.

3.1.2 Luonnonympäristö

Muutosalueella havupuut ovat vallitsevat puulajit. Aluskasvustoa on melko vähän, alue on melko kallioista, ja koko länsiranta on kallioinen. Makeanveden altaan puolella kasvaa myös lehtipuita.

Envibio Oy on 2.6.2024 laatinut alueella luontoselvityksen. Sen mukaan kiinteistöllä ei ole maankäytössä huomioitavia arvokkaita luontotyyppikohteita. Luonnonsuojelullisesti merkittävien lajien esiintymiä ei ole ennestään tiedossa eikä niitä löydetty tässä selvityksessä. Luontoarvoihin perustuvia maankäyttösuosituksia ei ole siten tarpeen esittää.



Kuva tierasitealueelta



Länsiranta



Länsiranta



Muutosalueen maastoa



Makean veden altaan rantaviiva



Makean veden altaanpuoleinen alue

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Aninkarilla on jonkin verran loma- ja ympärivuotista asutusta. Korttelialueet on keksitetty saaren länsi- ja lounaisosaan, pohjoispuoli on rakentamatonta metsäaluetta.

Palvelut

Alueella ei ole palveluja, vaan alue tukeutuu Uudenkaupungin palveluihin.

Tekninen huolto

Vesi ja viemärijohdot on tarkoitus vetää meren kautta länsinaapurin pojoisrantaan ja siitä jatkaen kaikille länsirannan kiinteistöille.

Liikenne

Lepäistentie kulkee Aninkarin läpi. Lepäistentie on osa ns. Velhoveden kierrosta, jossa pääsee kiertämään makeanveden altaan läpi Uudenkaupungin pohjoisen saariston. Liikennemäärät ovat kuitenkin suhteellisen pieniä.

Ympäristön suojelu ja ympäristöhäiriöt

Muutosalue sijaitsee Lepäistentien molemmin puolin. Suunniteltu rakennuspaikka sijaitsee n. 100 m päässä tieltä. Alueella ei ole tiedossa pilaantuneita maa-aineksia taikka muita ympäristön häiriötekijöitä.

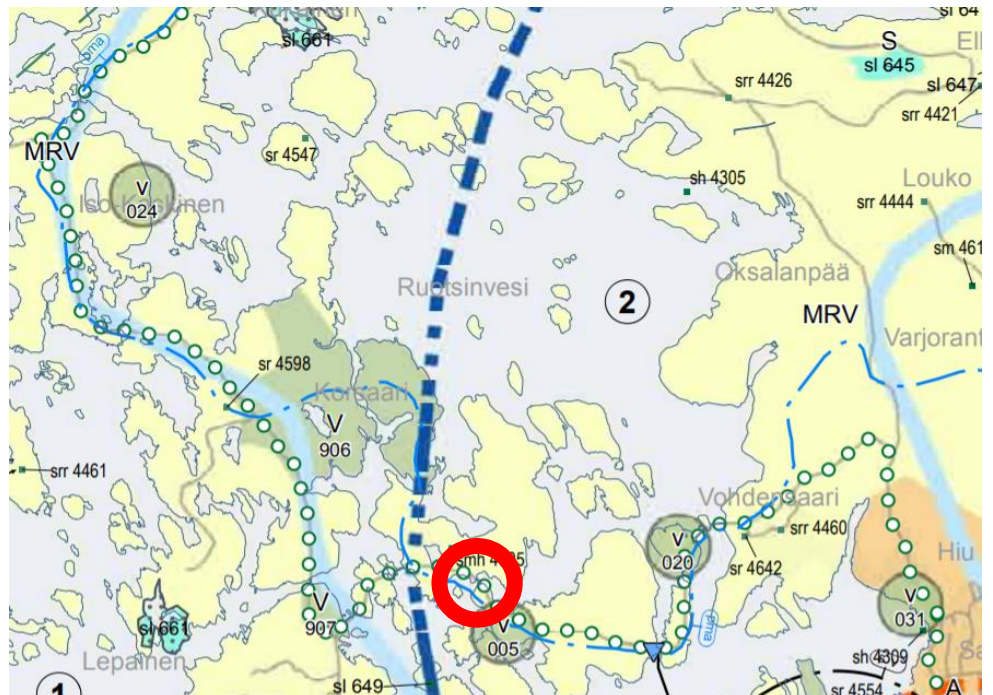
3.1.4 Maanomistus

Muutosalueen kiinteistö on yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaavoitus



Ympäristöministeriön 20.3.2013 vahvistamassa Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavassa alue on maa- ja metsätalous- / retkeily- / virkistysaluetta (MRV). Loma-asutuksen mitoitus on 5-7 lay/km, vapaata rantaa 40%.

Yleiskaava

Yleiskaavassa muutosalue on osoitettu RA- ja MU-alueeksi.



ote yleiskaavasta

Ranta-asemakaava

Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa muutosalueelle on osoitettu yksi lomarakennuspaikka (RA). Kiinteistön itäosa on osoitettu M-alueeksi (metsätalous-alue). RA- ja M-alueen välillä on yhteiskäyttöinen tiealue.



Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Uudenkaupungin rakennusjärjestys.

Pohjakartta

Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Väestö ja työpaikat

Lähialueella ei ole työpaikkoja.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve

Ranta-asemakaavanmuutoksen tavoitteena on RA-korttelialueen muuttaminen AO-korttelialueeksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavan laatiminen lähti liikkeelle kaava-alueen maanomistajan aloitteesta alustavilla neuvotteluilla kunnan kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 4.9.2023.

Kaupunginhallitus päätti kuuluttaa kaavan vireille 9.11.2023 ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville 30.11.2023-5.1.2024 väliselle ajalle.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Maanomistajat ja asukkaat:

- kaavoitettavan alueen omistajat
- naapurialueiden maanomistajat

Kunnan hallintokunnat:

- kaupunginhallitus

Viranomaiset:

- ELY-keskus
- Varsinais-Suomen liitto
- Turun museokeskus

4.3.2 Vireille tulo

Kaavan laatiminen lähti liikkeelle kaava-alueen maanomistajan aloitteesta alustavilla neuvotteluilla kunnan kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 4.9.2023.

Kaupunginhallitus päätti kuuluttaa kaavan vireille 9.11.2023 ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville 30.11.2023-5.1.2024 väliselle ajalle.

Kuulutus kaavan vireille tulosta julkaistiin sanomalehdissä Uudenkaupungin sanomissa ja Vakka-Suomen sanomissa sekä Uudenkaupungin kaupungin ilmoitustaululla ja internet-sivuilla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Asemakaavan laatimisvaiheet, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Kaavaluonnoksesta ei saatu yhtään mielipidettä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydettiin lausunnot ranta- asemakaavanmuutosluonnoksesta.

Luonnoksesta ei saatu lausuntoja.

Varsinais-Suomen liitto ilmoitti ettei sillä ole huomautettavaa Anenkarin ranta-asemakaavan muutos 2:n luonnokseen.

ELY-keskus ei anna lausuntoa kaavan valmisteluaineistosta, mutta toteaa luonnoksesta seuraavaa:

Voimassa olevan MRL:n mukaan ranta-asemakaava on kaavamuotona tarkoitettu ensisijaisesti loma-asutuksen järjestämistä varten. Mikäli rakennuspaikkoja osoitetaan ranta-asemakaavassa ympärivuotiseen käyttöön, tulee kerralla tarkastella laajempaa aluetta.

Laajemman alueen tarkastelussa on mahdollista osoittaa ympärivuotisia rakennuspaikkoja, mikäli valtaosa suunnittelualueen rakennuspaikoista on loma-asunnon rakennuspaikkoja.

Vuonna 2021 Uudenkaupungin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Anenkarin ranta-asemakaavan muutoksen, jolla on muutettu kaksi Anenkarin saaren loma-asumisen rakennuspaikkaa ympärivuotisen asumisen rakennuspaikoiksi. Kyseiset kiinteistöt sijaitsevat nyt kaavamuutoksen kohteena olevan kiinteistön molemmin puolin. Jos kaavamuutos hyväksytään esitetyn laisena, on Anenkarin saaren ja alkuperäisen Anenkarin rantakaavan (vahv. 1984) kuudesta rakennuspaikasta jatkossa neljä, eli valtaosa, ympärivuotisessa käytössä.

MRL ei mahdollista kyseisen loma-asuntojen rakennuspaikan muuttamista ympärivuotiseen käyttöön ranta-asemakaavamuutoksella. Mahdollisuus muuttaa ranta-alueet pääosin ympärivuotisen asumisen käyttöön vaatii yleiskaavallista tarkastelua.

Kaavaluonnos ei noudata MRL:n mukaista ranta-asemakaavan tarkoitusta. ELY-keskus korostaa kunnan vastuuta ottaa päätöksenteossään

johdonmukaisesti huomioon maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset kaavojen sisältövaatimukset sekä maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Pysyvän asumisen laajamittainen sijoittaminen haja-asutusalueelle aiheuttaa vähitellen tarpeen esimerkiksi vesihuollon järjestämiselle. Hajalleen sijoittuva pysyvä asuminen hajauttaa kunnan yhdyskuntarakennetta.

Pysyvä asuminen alueella ei ole alueen yleiskaavan mukaista. Yleiskaavasta poikkeaminen edellyttää perusteluja, jotka on syytä pohtia yleiskaavan periaatteiden näkökulmasta ja yleiskaavan sisältövaatimusten kautta MRL:n tarkoittamalla tavalla.

Kaavanlaatija:

Kaavan vaikutukset osioon on lisätty yleiskaavallinen tarkastelu (kohta 5.4.3). Kaavaluonnos on linjassa kaupungin aikaisempien päätösten kanssa jossa lähialueen ranta-alueille on osoitettu ympärivuotista asumista. Kaavanmuutos toteuttaa maanomistajien yhdenvertaista kohtelua.

Varsinais-Suomen liitto ilmoitti ettei kaavanmuutos anna aihetta antaa lausuntoa.

Viranomaisilta pyydetään lausunnot ranta- asemakaavanmuutosehdotuksesta.

4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavanmuutoksen tavoitteena on muuttaa RA-korttelialue AO-korttelialueeksi.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Alueelle on laadittu vain nyt esitetty vaihtoehto.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Yleistä:

Kaavoitettavan alueen koko on noin 1,15 ha.

Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen mukaan rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla saa rakentaa:

- yksiasuntainen asunto, jonka kerrosala olla 200 m²
- yksi saunarakennus, jonka kerrosala olla enintään 25 m²
- yksi vierasmaja, jonka kerrosala olla enintään 25 m²
- kolme talousrakennusta, pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan
- kerrosten lukumäärä olla enintään puolitoista(1½)

Kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 300 m²

Tämän ranta-asemakaavanmuutoksen rakennusoikeudet on osoitettu rakennusjärjestyksen mukaisesti.

5.1.2 Palvelut

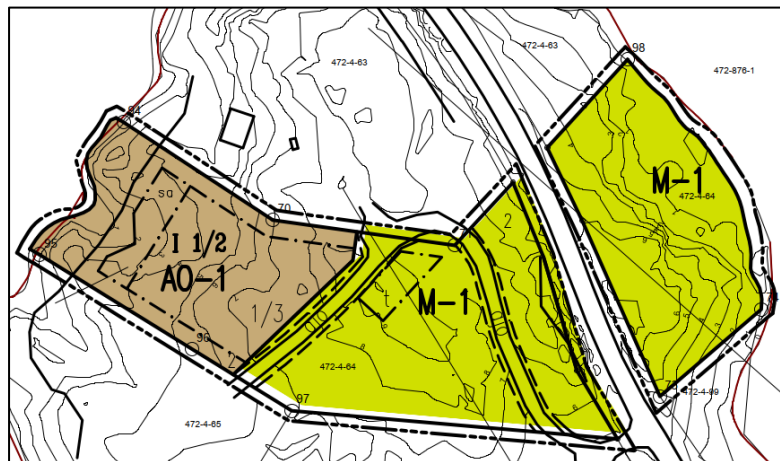
Alueelle ei ole kaavassa osoitettu uusia palveluita.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaavan muutoksella järjestetään rakentaminen alueella maastollisesti järkevästi. Kaavamääräyksillä sopeutetaan rakentaminen alueen maisemaan. Jätevesi- ja jätehuolto toteutetaan tonteilla voimassa olevien määräysten ja ohjeiden mukaisesti.

5.3 Aluevaraukset

Ranta-asemakaavassa alueelle on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO-1) sekä metsätalousaluetta (M).



Kaavaehdotus 7.6.2024

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonmaisemaan

Rakennuspaikkojen määrä ei muutu. Rakentamattoman rannan osuus ei muutu. Kaavanmuutos tuo yhden ympärivuotisen rakennuspaikan lisää alueelle nykyisten kolmen lisäksi.

Kaavan toteuttaminen ei vaadi kaupungilta uusien teiden / katujen rakentamista.

5.4.2 Vaikutukset kunnan talouteen

Kaavanmuutos ei aiheuta kunnalle kuluja, ranta-asemakaavan aiheuttamat kustannukset tulevat maanomistajan maksettavaksi, kuten myös mahdolliset kiinteistötoimitukset alueella.

5.4.3 Yleiskaavallinen tarkastelu

Koska alueen maankäyttö poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta, kaavatyön yhteydessä on tehty yleiskaavallinen tarkastelu, jossa on selvitetty yleiskaavan sisältövaatimusten toteutumista. Arviointi suoritetaan käymällä läpi maankäyttö- ja rakennuslaissa esitetyt yleiskaavan sisältövaatimukset ja arvioimalla niiden toteutuminen. (MRL 39§, 2. momentti kohdat 1-9).

Suunnittelualue on voimassa olevassa osayleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA) ja maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU).

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;

-kaavanmuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen. Rakennuspaikkojen määrä tai laajuus ei muutu, mutta muutos mahdollistaa asumisen alueella ympärivuotisesti. Muutosalueen molemmin puolin on ympärivuotiseen käyttöön osoitettuja rakennuspaikkoja, joten muutos toteuttaa maanomistajien yhdenvertaista kohtelua. Valtaosa muutosalueesta osoitetaan metsätalousalueeksi. Makeanveden altaan puolelle ei osoiteta rakennusuoikeutta vaan alue säilyy jatkossakin rakentamattomana.

2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;

-Muutosalue sijaitsee Lepäistentien varrella joka on osa Velhoveden rengastietä, ympärivuotisessa käytössä oleva maantie. Alue on helposti saavutettavissa ympäri vuoden.

3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;

-varsinaisia palveluja ei ole saatavilla lähistöllä, vaan alue tukeutuu keskustan palveluihin.

4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;

- Vesi ja viemärijohdot on tarkoitus vetää meren kautta länsinaapurin pohjoisrantaan ja siitä jatkaen kaikille länsirannan kiinteistöille.

5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;

-luonnonläheisellä asumisella on tutkitusti positiiviset vaikutukset ihmisiin. Esimerkiksi Luonnonvarakeskuksen tutkimusten mukaan luontoalueet houkuttelevat ihmisiä ulkoilemaan, mikä edistää fyysistä ja psyykkistä terveyttä ja vihreän ympäristön rentouttava vaikutus parantaa mielialaa ja palauttaa stressistä.

6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;

-Uudenkaupungin kaupunki on suhtautunut myönteisesti uusien vakituisten rakennuspaikkojen osoittamiselle ranta-alueille. Tämä toimii kaupungille vetovoimatekijänä ja elinkeinoelämän yhtenä vahvistavana tekijänä.

7) ympäristöhaittojen vähentäminen;

-suunniteltu rakentaminen ei lisää ympäristöhaittoja alueella.

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

-kaavamääräyksillä ohjataan rakentaminen ympäristöönsä soveltuvaksi. Alueella on tehty luontoselvitys vuonna 2024 kaavoituksen tueksi.

9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys;

-kaavanmuutos ei aiheuta muutoksia virkistysalueiden riittävyyteen.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella on keväällä 2024 tehty luontoselvitys. Sen mukaan kiinteistöllä ei ole maankäytössä huomioitavia arvokkaita luontotyyppikohteita. Luonnonsuojelullisesti merkittävien lajien esiintymiä ei ole ennestään tiedossa eikä niitä löydetty tässäkään selvityksessä. Luontoarvoihin perustuvia maankäyttösuosituksia ei ole siten tarpeen esittää. Alueella ei ole tiedossa muitakaan ympäristön häiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinnät ja – määräykset

Rakennuspaikkojen rakennusoikeus on määritelty rakennusjärjestyksen mukaan. Kaavamääräyksillä ohjataan rakentamisen ympäristöön ja luonnonmaisemaan sopivaksi. Alueelle on osoitettu AO-korttelialuetta (erillispientalojen korttelialuetta) sekä M-aluetta (Metsätalousalue).

Asemakaavamerkinnät ja – määräykset ovat kokonaisuudessaan esitetty asemakaavakartassa.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteutus voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

6.2 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonta seuraa ja valvoo kaavan määräysten toteuttamista sekä teiden, kunnallistekniikan sekä laitureiden rakentamista.

Lisätiedot:

Lisätietoja ranta-asemakaavan laatimiseen liittyvistä asioista antavat

Uusikaupunki

Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén

puhelin 050 074 3087

sähköposti etunimi.sukunimi@uusikaupunki.fi

osoite Välskärintie 2C, 23500 Uusikaupunki

Kaavan laativa konsultti

Arkkitehti Thomas Hagström

puhelin 0500-568063

sähköposti info@thomasark.fi

osoite Mustikkatie 9, 20720 Turku

Turussa 26.9.2024



Thomas Hagström, Arkkitehti SAFA

LIITTEET

Kts. liiteluettelo, kohta 1.4